



# Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030

Gemeente Montfoort

8 juli 2019

Vastgesteld door de raad



DATUM	8 juli 2019
TITEL	Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Montfoort
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Chantal Tiekstra
PROJECTNUMMER	353.107
STATUS	Vastgesteld door de raad

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Visie als kompas</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wonen in de gemeente Montfoort</b>	<b>6</b>
2.1	Wat speelt er?	6
2.2	Wat vraagt de omgeving van ons?	9
2.3	Drie keuze-scenario's voor wonen in Montfoort	11
<b>3</b>	<b>Visie op wonen in Montfoort in 2030</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Wat gaan we doen?</b>	<b>18</b>
4.1	Passend kwalitatief woningbouwprogramma	18
4.2	Aanpak bestaande woningvoorraad	21
4.3	Aanpak voor langer zelfstandig wonen	23
<b>5</b>	<b>Uitvoeringsprogramma</b>	<b>26</b>
5.1	Activiteitenoverzicht	26
	<b>Bijlage 1 Input vanuit de bijeenkomsten</b>	<b>30</b>

# 1 Visie als kompas

## Aard en horizon van de woonvisie

In de Woonvisie 2019-2040 legt de gemeente Montfoort de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2040, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden. Bij het maken van keuzes kijken we immers niet alleen naar het nu, maar ook naar de toekomst.



De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die we in 2019 maken, werken door in de komende decennia. De visie is dan ook geen gedetailleerde opsomming van onze activiteiten in de komende jaren. We zien de woonvisie als een 'kompas' waarmee we aangeven hoe we aankijken tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die we willen bereiken. We geven daarmee richting en zetten een bestendige lijn uit voor de toekomst, maar zijn ons tegelijkertijd ook bewust dat we moeten kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

## Uitwerking van de woonvisie met partners vormgeven

In de uitwerking van de visie is er ruimte voor de juiste invulling, passend bij de vraagstukken van dat moment. We kunnen immers alleen onze doelen realiseren samen met andere lokale en regionale partners. Denk daarbij bijvoorbeeld aan Woningcorporaties GroenWest, Woonzorg Nederland, ontwikkelaars, beleggers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en natuurlijk de inwoners van Montfoort en Linschoten. Deze woonvisie is daarmee tevens een uitnodiging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering. Samen met stakeholders en inwoners geven we de komende jaren verder vorm aan het woonbeleid. Dit doen we door middel van een uitvoeringsprogramma, dat wij jaarlijks actualiseren. Maar vooral ook in uitvoeringsprojecten.

Ten slotte vormt de woonvisie de leidraad voor de jaarlijkse prestatieafspraken; met GroenWest, Woonzorg Nederland, Huurdersvereniging Weidelanden en Bewonerscommissie Antoniushof. Op basis van deze woonvisie overleggen we over deze prestatieafspraken.

## Samen gewerkt aan de ontwikkeling van de woonvisie

Voorafgaand aan het opstellen van deze woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd om de opgaven voor het woonbeleid voor de komende periode gericht te kunnen definiëren. In dit voorbereidingstraject voor de woonvisie is tevens de dialoog gezocht met belanghebbenden in de gemeente omtrent de aandachtspunten voor het woonbeleid. Ter voorbereiding zijn twee woonlabs georganiseerd met belanghebbenden, om zowel de ruimtelijke als de sociale opgaven voor het woonbeleid te verkennen op het gebied van wonen, zorg, betaalbaarheid en duurzaamheid. Tevens is in Linschoten en Montfoort een bewonersavond georganiseerd waarbij men in de gelegenheid is geweest om relevante aandachtspunten voor het woonbeleid onder de aandacht te brengen en is de gemeenteraad geconsulteerd. In de bijlage

is een samenvatting opgenomen van de uitkomsten van de bijeenkomsten. Van hieruit zijn de eerste richtingen voor het beleid opgesteld en verder is uitgewerkt in de woonvisie.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 lichten we toe wat er speelt op het gebied van wonen in de gemeente Montfoort en beschrijven we enkele nationale trends en ontwikkelingen waar we met deze woonvisie ook op inspelen. Deze trends stellen de gemeente voor belangrijke opgaven en hebben daarmee invloed op de woonvisie. De visie op het wonen in de gemeente Montfoort in 2040 en de daaruit volgende opgaven voor de komende jaren beschrijven we in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de beleidslijn die volgt uit deze opgaven verder uitgewerkt en geven we aan wat we concreet gaan doen om onze doelen te bereiken. Hoofdstuk 5 geeft ten slotte een uitvoeringsprogramma, met afwegingskaders voor nieuwbouw en diverse initiatieven.

## 2 Wonen in de gemeente Montfoort

### 2.1 Wat speelt er?

#### Onevenwichtig ontwikkelende bevolkingsopbouw

Volgens de meeste prognoses neemt de bevolkingsomvang van de gemeente Montfoort de komende jaren af; volgens sommige ramingen met 100 personen per jaar. Oorzaak is een relatief oude bevolkingsopbouw waardoor er meer mensen overlijden dan er geboren worden. Het aantal huishoudens in de gemeente Montfoort groeit door gezinsverdunding de komende jaren nog met 10-20 per jaar. Met name het aantal 75-plushuishoudens groeit hard. Opvallend is dat de groei bij de leeftijdsgroep van 65 tot 75 jaar in Montfoort zich nauwelijks voordoet, terwijl regionaal en landelijk deze groep de komende jaren nog groeit. Deze leeftijdsgroep is nu al veel aanwezig in Montfoort. De gemeente ‘loopt dus wat voor’ in de vergrijzing ten opzichte van de bredere regio. Het aantal gezinnen met kinderen daalt met ongeveer 250 gezinnen tot 2030. De jonge leeftijdsgroepen tot 45 jaar blijven min of meer gelijk in omvang. Minder gezinnen in de gemeente heeft een negatief effect op het draagvlak voor voorzieningen, vooral voor scholen en verenigingen.

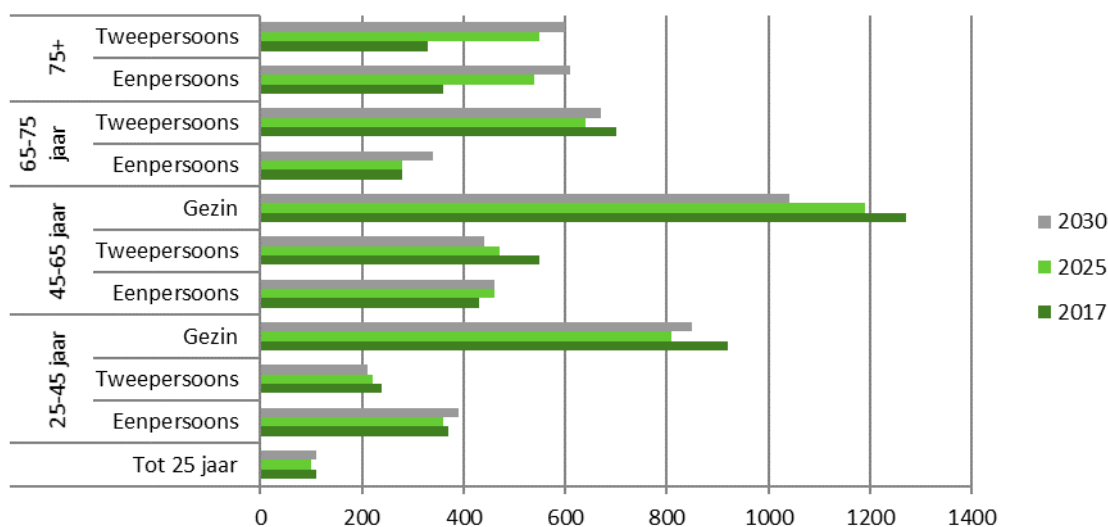
	% 65+	% gezin
<b>Montfoort</b>	18,8%	40,4%
<b>Regio U16</b>	16,0%	32,5%

Met name in de sociale huursector in de gemeente wonen relatief veel ouderen. Het gaat hierbij om de volgende percentages ten opzichte van de totale groep huurders bij GroenWest:

Huurders 55 jaar en ouder:	47%
Huurders 65 jaar en ouder:	29%
Huurders 75 jaar en ouder:	13%

Voorts neemt het aantal kleine huishoudens de komende jaren verder toe, met name onder ouderen. Dit betekent dat de woningvraag kwalitatief ook verandert. Kleine en oudere huishoudens hebben immers andere woningbehoeften dan gezinnen. Het leeuwendeel van de groep 75-plussers bestaat uit vitale senioren. Een deel is echter afhankelijk van zorg in de woning en de omgeving. Voor hen zijn geschikte woningen gewenst. Omdat deze groep vaak gehecht is aan hun huidige woning, ligt hierin vooral een opgave in het beter toegankelijk maken van de bestaande woningvoorraad.

Figuur 2.1: Gemeente Montfoort, ontwikkeling leeftijd en samenstelling huishoudens 2017 – 2030



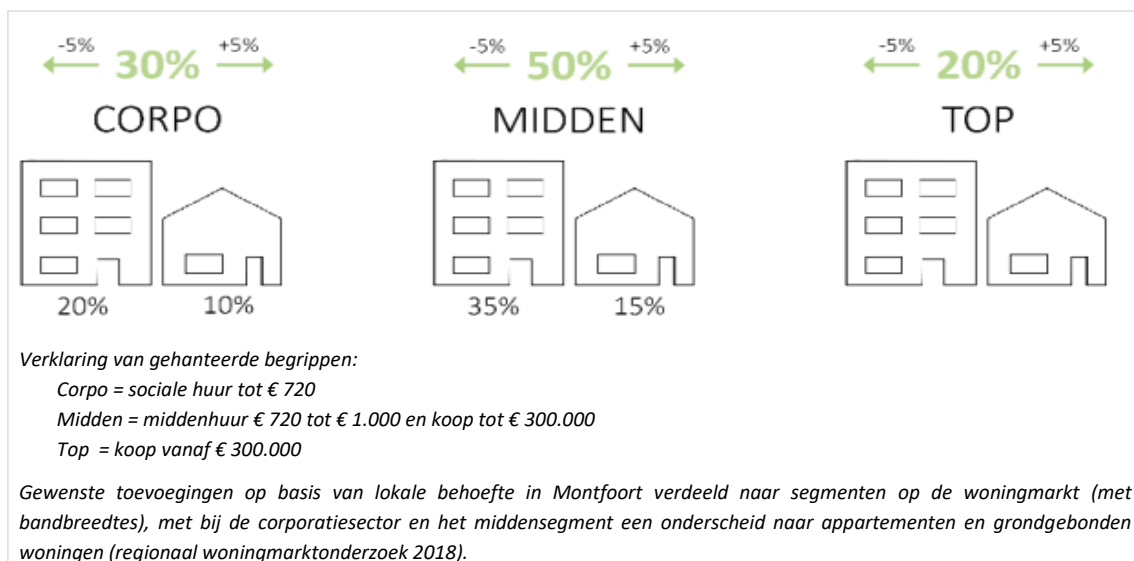
Bron: Primos2016, RIGO 2016.

## Druk op de woningmarkt

De gemeente Montfoort is gelegen in een omgeving met veel regionale druk op de woningmarkt onder invloed van de krapte op de woningmarkt in de regio Utrecht, en ook elders in de Randstad. Uit verhuisbewegingen blijkt dat vooral gezinnen met (oudere) kinderen naar de gemeente toe trekken. Voor veel startende gezinnen is de relatief dure woningvoorraad in de gemeente Montfoort onbereikbaar. Toch biedt de gemeente ook voor startende stellen wel een aantrekkelijk woonmilieu voor hen die rust zoeken.

## Verdringing aan de onderkant van de woningmarkt

Als geen extra woningen worden toegevoegd bestaat enerzijds het risico dat het aantal gezinnen met kinderen nog verder daalt. Dit leidt anderzijds tot een toenemende druk op de woningmarkt, minder slaagkansen en stijgende woningprijzen. Hierdoor zullen met name jonge starters minder makkelijk de woningmarkt in de gemeente Montfoort betreden.



Vooraf aan de onderkant van de woningmarkt knelt de krapte op de markt. In de gemeente Montfoort is het aanbod sociale huurwoningen heel beperkt. Slechts 16% van de woningvoorraad betreft een sociale huurwoning. Doordat er ook nog onvoldoende doorstrommogelijkheden zijn, komen sociale huurwoningen in de lagere prijsklassen slechts beperkt vrij. Hierdoor is ook de doorstroming vanuit de beperkt beschikbare sociale huur naar de vrije sector huur en goedkope koop beperkt. Dit leidt weer tot minder slaagkansen en oplopende zoektijden voor huishoudens die een sociale huurwoning zoeken.

In de sociale huursector concentreren zich meer en meer eenverdieners met een inkomen onder de grens van de Huurtoeslag. De meeste vraag is er op basis van verhuurgegevens dan ook bij de goedkopere sociale huurwoningen: tussen € 424 en € 607. De huur is samen met de energielasten voor deze huishoudens een wezenlijke kostenpost.

## Montfoort en Linschoten: twee kernen met een eigen karakter

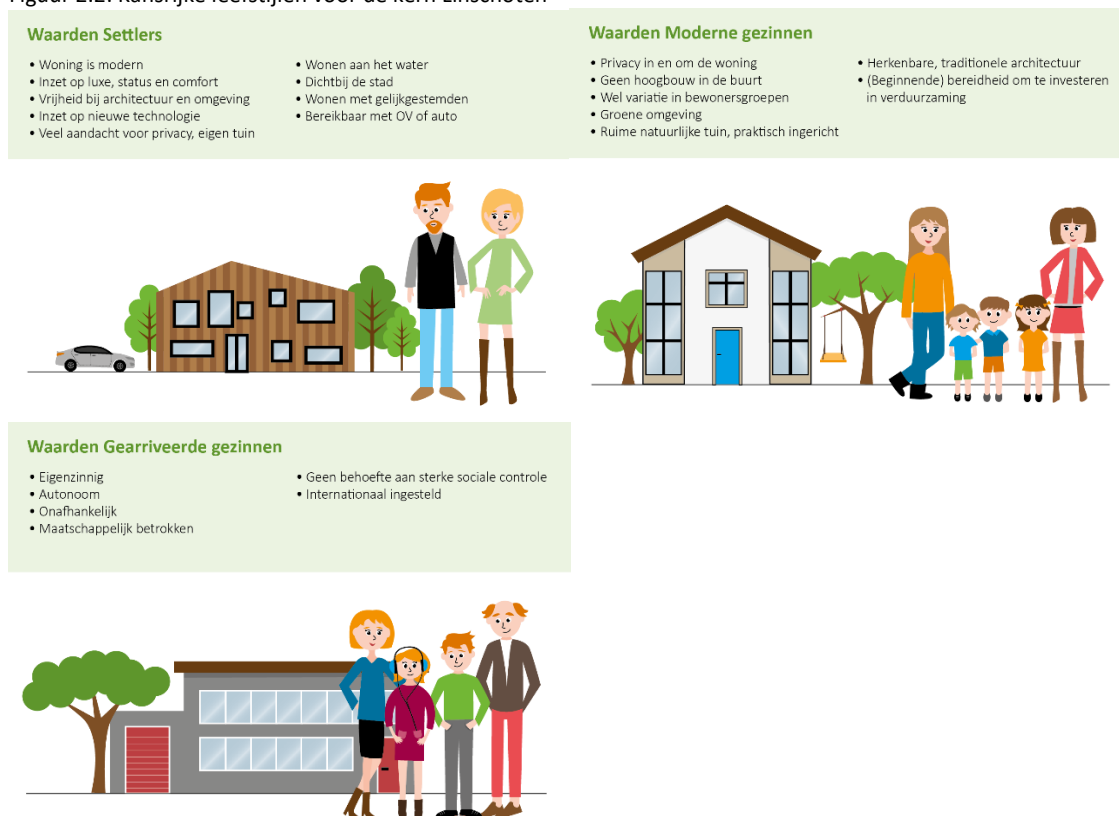
De beide kernen van de gemeente hebben een eigen karakter waarmee zij een aantrekkende werking hebben voor onderscheidende doelgroepen. Er is een beperkte lokale behoefte maar een grote regionale druk op de woningmarkt. Om de kernen levendig en vitaal te houden is ontwikkeling van beide kernen van belang. Ruimte bieden aan nieuwe instroom bevordert de vitaliteit van de kernen en heeft een gunstig effect op het draagvlak voor voorzieningen.

De kern Montfoort kent een oriëntatie op "traditionele waarden". Hier zal groei vooral gericht zijn op de autonome vraag, van zowel eigen gezinnen als van doorstromende oudere huishoudens. Daarnaast tekent

zich een beperkte aanvullende vraag af van zowel moderne gezinnen en welgestelde medioren die rust en ruimte zoeken in Montfoort.

De kern Linschoten is meer een forensendorp nabij de uitvalswegen naar het grootstedelijk gebied van Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Naast de autonome vraag van de eigen bevolking is er een aanvullende vraag van settlers, jonge stellen, moderne gezinnen en gearriveerde gezinnen die kiezen voor een rustige en goed bereikbaar woonmilieu. Zij hebben minder binding met het traditionele dorpsleven, maar het ruimtelijke karakter van Linschoten trekt hen aan.

Figuur 2.2: Kansrijke leefstijlen voor de kern Linschoten



Bron: Companen 2018.

Figuur 2.2: Kansrijke leefstijlen voor de kern Montfoort



Bron: Companen 2018.



## 2.2 Wat vraagt de omgeving van ons?

### Aandachtspunten vanuit inwoners en belanghebbenden

Bij de voorbereiding van deze woonvisie hebben we als gemeente verschillende gesprekken gevoerd met inwoners (tijdens twee inwonersavonden), met belanghebbenden als corporaties, makelaars, zorgpartijen, belangengroepen en met de gemeenteraad. Deze gesprekken hebben veel input en richtingen opgeleverd (zie bijlage). Hieruit komt een rode draad naar voren die mensen van belang vinden voor de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Montfoort. De volgende thema's keren steeds terug in het gesprek met inwoners, belanghebbenden en leden van de gemeenteraad:

1. Meer bouwen dan enkel op basis van de geraamde behoefte (volgens Primosprognose<sup>1</sup>) nodig is, om de kernen leefbaar te houden;
2. Bouwen voor jonge huishoudens en voor doorstroming van oudere huishoudens, in de vrije sector maar óók sociale huur;
3. Ruimte voor nieuwbouw binnen de kern en aan de rand van de kern;
4. Ruimte voor creativiteit en nieuwe concepten, een voorlopersrol in het bouwen;
5. Inspelen op de opgave die de vergrijzing en met zich meebrengt;
6. Verduurzaming stimuleren.

Deze thema's sluiten voor een belangrijk deel aan bij de lokale ontwikkelingen in de gemeente Montfoort die hiervoor beschreven zijn. In onze visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Montfoort hebben we deze rode draad als belangrijk uitgangspunt genomen voor de beleidskeuzes.

### Nationale context

Naast de lokale context zijn er ook een aantal landelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor het woonbeleid in de gemeente Montfoort voor de komende decennia.

De afgelopen jaren zijn er enkele aanzienlijke aanpassingen gedaan in het wettelijk kader waarbinnen de woningmarkt functioneert en zijn er verschillende relevante trends die hun effect hebben. We lichten de ontwikkelingen die van invloed zijn op deze woonvisie kort toe.

#### *Nationale woonagenda 2018-2021*

In de nationale woonagenda zijn een aantal speerpunten benoemd om knelpunten op de woningmarkt in samenhang aan te pakken. Daarbij gaat het om knelpunten zoals de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de gespannen woningmarkt (onder andere voor huishoudens met lage inkomens, huishoudens met een middeninkomen en starters), maar ook de verduurzamingsopgave in de woningvoorraad. De speerpunten zijn gericht op:

- Het vergroten en versnellen van het aanbod door meer woningen te bouwen (zowel op de korte als lange termijn);
- Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen en betaalbare verduurzaming;
- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, onder andere door doorstroming te creëren.

#### *Woningwet 2015*

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Deze aanpassing heeft gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot

---

<sup>1</sup> Primos-prognose is een landelijk prognosemodel voor het bepalen van de verwachte bevolkingsontwikkeling en daarmee samenhangende woningbehoefte. Deze prognose wordt periodiek geactualiseerd en geldt op veel plaatsen als een geaccepteerde raming. De provincie Utrecht volgt dit prognosemodel ook, waarmee dit een breed draagvlak heeft.

'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt.

Op basis van de Woningwet mogen woningcorporaties het grootste deel van de vrijkomende woningen (80%) alleen toewijzen aan mensen die daar op grond van hun inkomen recht op hebben (huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens van € 38.035,-, prijspeil 2019). Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hogere inkomens zijn in principe aangewezen op aanbod in de vrije sector. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat er ook ruimte voor doorstroming is, en dus voldoende aanbod in de goedkope en middeldure koop en de particuliere huur.

### ***Transformatie sociaal domein en extramuralisering van de zorg***

In de afgelopen jaren is er binnen het sociaal domein en in de zorgstructuur veel veranderd. De transformatie wordt gekenmerkt door 'het organiseren van zorg dichtbij' met daarbij de nadruk op het versterken van eigen kracht. Op grond van de in 2015 gewijzigde Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) hebben gemeenten een bredere verantwoordelijkheid voor deelname aan de maatschappij van mensen met beperkingen, chronische psychische problemen of psychosociale problemen. Tevens is de financieringsstructuur voor de zorg veranderd, waarbij de zorg gescheiden van het wonen wordt gefinancierd, onder andere via de invoering van de Wet Langdurige Zorg (WLZ).

Een direct gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zo veel mogelijk gefaciliteerd worden in het langer zelfstandig thuis wonen. Dat geldt voor mensen met een GGZ-achtergrond, maar ook met verstandelijke of lichamelijke beperkingen. Zorg wordt steeds meer ambulante (bij mensen in hun thuissituatie) aangeboden. Minder mensen komen in aanmerking voor opname in een 'intramurale' instelling. Voor het langer zelfstandig thuis kunnen wonen is voor mensen met een zorgvraag een passende ondersteuningsstructuur noodzakelijk: ontmoeting, en diensten en zorg aan huis. Maar ook leidt dit tot een grotere behoefte aan een variatie aan kleinschalige (betaalbare) woonvormen, met zorg in de nabijheid.

### ***Transitie Beschermd Wonen in de U16***

Een belangrijke verandering is de verantwoordelijkheid die gemeenten hebben gekregen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang voor mensen met een psychiatrische aandoening, psychische en/of psychosociale problemen. Dit krijgt meer en meer vorm in zelfstandige woningen; een ontwikkeling die in de periode 2019-2023 z'n beslag moet krijgen. Gevolg is ook dat mensen met een zwaardere zorg- en ondersteuningsvraag in de woonwijken komen wonen, doorgaans in de sociale huurwoningvoorraad.

Binnen de transitie in het sociale domein is er ook de transitie op grond van de Jeugdwet. Ook hierin heeft de gemeente een rol om de jeugdhulp zo veel mogelijk in de buurt te organiseren.

De U16-gemeenten hebben in de "Regionale koers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen" afgesproken zich in te zetten voor het zelfstandig wonen van deze doelgroep in de wijk, met noodzakelijke ondersteuning. Onder andere door het bieden van extra kleinschalige zelfstandige woonvormen, gewoon in de wijk tussen andere bewoners.

### ***Verduurzaming: van het aardgas af***

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, verlichting en het gebruik van apparaten in huis. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd. Nieuwbouwwoningen zullen anno 2019 ook van energetisch goede kwaliteit moeten zijn, omdat zo reeds wordt geanticipeerd op de situatie vanaf 2020.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal en 'van het aardgas af' is. Dat is een grote opgave, vooral in de bestaande bouw moet daarvoor veel aangepast worden. In het beleid moet hier de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven gaan worden.

## 2.3 Drie keuze-scenario's voor wonen in Montfoort

Ter voorbereiding op deze woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd waarin de lokale woningmarkt en relevante ontwikkelingen zijn verkend. Deze woningmarktanalyse vormt een bijlage bij deze woonvisie. Ter voorbereiding op deze woonvisie is op basis van de woningmarktanalyse een aantal toekomstscenario's voor Montfoort afgewogen. In deze scenario's zijn beleidskeuzes opgenomen ten aanzien van groei en te bedienen doelgroepen, inclusief het effect van deze keuzes op het wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Daarbij is bewust gekozen voor extreme keuzes: alles ten behoeve van het aantrekken van jonge gezinnen (scenario 2), of alles ten behoeve van draagvlak voor voorzieningen (scenario 3). Dergelijke extreme keuzes betekenen dus ook geen sociale huur; niet omdat dit niet wenselijk is, maar omdat dit het effect is van de gemaakte keuze. Daarmee waren de scenario's een procesinstrument om een nadere weging te maken van keuzes in deze woonvisie:

### 1. Scenario 1: bouwen voor de lokale behoefte

In dit scenario sluit het woningbouwprogramma aan op de geraamde behoefte volgens de Primos prognose, die tevens de basis vormt voor de provinciale afspraken. Dit betekent dat wordt gebouwd om de huishoudensontwikkeling die in de gemeente Montfoort verwacht wordt op te kunnen vangen (bouwen voor de eigen behoefte).

Er wordt een gevarieerd bouwprogramma aangeboden, waarbij in totaal 130 woningen worden toegevoegd tot 2030. Dit betekent dat er circa 10 woningen per jaar gebouwd zullen worden.

De toevoeging zal voor circa 25% in de sociale huur plaatsvinden. Daarnaast zal ongeveer 50% van de opgave worden gerealiseerd in de koop (tot € 300.000), met een accent op goedkope koop (tot € 225.000) of middenhuur. Ongeveer 20% wordt gerealiseerd in de dure koop (vanaf € 300.000).

### 2. Scenario 2: optimaliseren planruimte

De keuze wordt gemaakt om binnen dit scenario de huidige planningsruimte van circa 175 woningen tot 2030 volledig te benutten. Dit betekent in vergelijking met het behoefte-scenario zo'n 45 woningen méér tot 2030.

De planruimte die er is wordt vooral benut om toe te werken naar een meer evenwichtige bevolkingsopbouw in de kernen. De extra toe te voegen woningen worden ingezet om starters op de woningmarkt te accommoderen en daarmee dus jonge mensen aan te trekken. Het gaat dan voornamelijk om de toevoeging van goedkope koopwoningen (tot € 225.000) en woningen in de middenhuur.

### 3. Scenario 3: behoud draagvlak voorzieningen

Binnen dit scenario kiest de gemeente voor een woningbouwprogramma dat er voor zorgt dat het aantal gezinnen met kinderen niet afneemt. Dit vraagt circa 300 extra woningen voor gezinnen om het voorziene verlies van het aantal gezinnen te compenseren.

In totaal betekent dit een bouwopgave van circa 430 woningen tot 2030, zo'n 35 per jaar. De samenstelling van het bouwprogramma is gericht op de segmenten die gezinnen met kinderen aantrekkelijk vinden: grondgebonden koopwoningen tussen € 225.000 en € 400.000, traditioneel vormgegeven met voldoende kwaliteit.

Dit programma vergt een forse bijstelling van het beleid, waarbij ook nadere afspraken met regiogemeente en de provincie nodig zijn.

In de scenario's gaat het om extremen. Dat is in het volgende schema weergegeven:

	<b>Scenario 1: bouwen voor de lokale behoefte</b>	<b>Scenario 2: optimaliseren planruimte</b>	<b>Scenario 3: behoud draagvlak voorzieningen</b>
Toevoeging tot 2030	+130 woningen	+175 woningen	+430 woningen
Toevoeging sociale huur	40		
Toevoeging middensegment (middenhuur en koop tot €300.000)	65	175	215
Toevoeging dure koop vanaf €300.000	25		215
Effect bevolkings-ontwikkeling	-1.300 inwoners, vooral minder gezinnen met kinderen	-1.200 inwoners, meer instroom jongeren	-600 inwoners, aantal gezinnen met kinderen blijft stabiel
Effect op voorzieningen	Basisvoorzieningen blijven in Montfoort en Linschoten aanwezig, maar op een lager niveau		Basisscholen en verenigingen profiteren van gelijkblijvend aantal gezinnen met kinderen. Weinig afname.
Effect bestaande woningmarkt	Druk blijft hoog, prijzen stijgen. Investeren in eigen woning loont. Beperkte doorstroming, voor ouderen accent op aanpassen eigen woning. Verduurzaming moet vooral binnen de bestaande voorraad: een complexe opgave gelet op het grote aandeel particuliere woningen in de gemeente Montfoort.	Druk blijft hoog, prijzen stijgen. Investeren in eigen woning loont. Beperkte doorstroming, voor ouderen accent op aanpassen eigen woning.	Meer doorstroombmogelijkheden. Nieuwbouw is kwalitatief beter dan bestaande voorraad. Waardestijging bestaande voorraad beperkt. Investeren in verduurzaming onder druk, maar wel noodzakelijk voor verkoopbaarheid woningen. Minder accent op aanpassen eigen woning.
Ruimtelijk effect	Geen extra druk op open ruimte in en om Linschoten en Montfoort.	Beperkte extra druk op open ruimte in en om Linschoten en Montfoort.	Er is extra ruimte nodig om de bouwopgave te realiseren. Dit kan beperkt op inbreidingslocaties. Uitbreiding blijft nodig: in totaal is (tov de nu bekende plannen) 20 ha extra bouwgrond gewenst. Dit zal buiten de contouren gevonden moeten worden.



Toekomst-  
bestendige kernen

Voorzichtige extra groei

Innovatie

Verschillende woonmilieus

Voorkomen verdringing

### 3 Visie op wonen in Montfoort in 2030

#### Toekomstscenario voor wonen in Montfoort

De gemeente zet zich in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod vormt een onderdeel hiervan, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. Vanuit de inbreng van inwoners, belanghebbenden en de raad zijn hiervoor de nodige bouwstenen aangereikt. Dit heeft mede de volgende ontwikkelingsrichting voor het wonen in Montfoort bepaald.

Met deze woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden voor de inwoners van Montfoort en Linschoten, en tevens haar bijdrage leveren aan het verminderen van de druk op de regionale woningmarkt. Dit laatste draagt ook bij aan een evenwichtige ontwikkeling van Montfoort en Linschoten. Differentiatie van woningen is daarbij nodig, om een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben waar doorstroming in plaats kan vinden. Op basis van dit vertrekpunt en afweging van de drie gepresenteerde scenario's kiest de gemeente Montfoort voor een toekomstscenario dat ruimte biedt aan ontwikkelingen passend bij de lokale vraag, met een kleine plus voor nieuwkomers in de gemeente Montfoort.

We werken deze ambitie uit aan de hand van vijf pijlers. Per pijler benoemen we enkele doelen.

#### 1. voorzichtige extra groei van de kernen

Door een voorzichtige extra groei van de gemeente zijn we in staat om toekomstgericht in te kunnen spelen op de vraag. Wij kiezen hierbij voor toevoeging van circa 130 woningen voor de lokale behoefte (scenario 1) en een zelfde aantal voor de bovenlokale vraag: in totaal ongeveer 250 woningen tot 2030. Met dit aantal creëren we mogelijkheden om de afname van het aantal gezinnen met kinderen enigszins te compenseren. Daarbij beperkt dit ook deels verdringing die plaatsvindt binnen de hoge druk van de regionale woningmarkt. Dit aantal is in te passen binnen de ruimtelijke mogelijkheden direct aangrenzend aan de kernen. Een hoger aantal, zoals in scenario 3, lijkt wellicht wenselijk om op korte termijn voorzieningen op peil te houden. Woningbouw is echter een onvoldoende waarborg om dit structureel te garanderen. Bovendien moeten we ook rekening houden met de beperkte ruimtelijke mogelijkheden en de schaal van de kernen. De keuze voor 250 woningen is haalbaar en doet recht aan de gewenste ontwikkeling van de kernen.

#### Doelstellingen 2030

- Totale groei van de woningvoorraad bedraagt de lokale behoefte en een gelijk aantal extra woningen ten behoeve van evenwichtige bevolkingsopbouw, dempen van de druk vanuit de regionale woningmarkt en passend in een organische ruimtelijke ontwikkeling van de kernen.
- In de spreiding over de kernen is de lokale behoefte per kern leidend.

#### Toelichting

De groei is afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden in de kernen of direct tegen de kern aan. Oprekken van de rode contouren zal hiervoor beperkt gewenst zijn.

De groei is in beide kernen in eerste instantie gericht op de autonome behoefte om de zich verder ontwikkelende eigen bevolking passend te kunnen huisvesten. In de kern Montfoort is er daarnaast een aanvulling gewenst voor gezinnen met kinderen.

In Linschoten is woningbouw, naast inspelen op de lokale behoefte, bedoeld voor forensen en ter voorkoming van verdringen aan de onderkant van de markt.

#### 2. kernen verschillen in woonmilieus en leefstijlen

De verschillen in leefstijlen tussen beide kernen willen we tot z'n recht laten komen: Linschoten als kern voor forensen, Montfoort als kern met een traditionele lokale samenhang en verenigingsleven. Zowel Linschoten als Montfoort bieden een aantrekkelijk woonplek voor leefstijlen die in landelijke kernen willen wonen op korte afstand van het stedelijk gebied: jong en oud, rijk en arm.

We richten ons hierbij primair op woningen die aansluiten bij de lokale vraag, zodat doorstroming mogelijk is. Maar ook mensen die zich aangetrokken voelen tot de woonmilieus van Linschoten en Montfoort zijn welkom. Daarbij richt de gemeente zich op leefstijlen die de traditionele structuren in Montfoort en Linschoten waarderen, en willen meedoen in verenigingen en ontmoeting.



#### Doelstellingen 2030

- Nieuwe woonmilieus sluiten aan bij de leefstijlen in de beide kernen.
- Vanwege lokale vraag toevoegen van woningen voor doorstroming van ouderen, zodat geen ouderen vanwege ontbreken van passend woonaanbod de gemeente verlaten.

#### Toelichting

Leefstijlen die zich richten op de kern Montfoort sluiten meer aan bij de traditionele sociale cohesie die in de kern aanwezig is. Zij hebben vaker traditionele waarden als veiligheid, rust, eigen plek, goede prijs-kwaliteitsverhouding, traditionele vormgeving.

Leefstijlen in Linschoten hebben vaker 'moderne' waarden. Bereikbaarheid is voor hen belangrijk. Zij hechten aan privacy, kiezen zowel voor traditionele als moderne uitstraling van de woning, en ruimte in de omgeving.

### 3. Voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt

Verdringing van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt willen we zo veel mogelijk voorkomen. Dan gaat het om mensen die zijn aangewezen op sociale huur en middenhuur en mensen die afhankelijk zijn van zorg in de nabijheid.

#### Doelstellingen 2030

- Aandeel sociale huur moet groeien ten opzichte van de huidige 16%, door in het nieuwbouwprogramma 30% sociale huurwoningen op te nemen. Waar dit op locaties niet mogelijk blijkt, zal dit elders gerealiseerd moeten worden.
- Op locaties nabij centrum- en zorgvoorzieningen krijgen toegankelijke woningen voorrang.
- Voor alle zorgdoelgroepen (mensen met verstandelijke beperking, GGZ-problematiek, ouderen) zijn er mogelijkheden van wonen met zorg binnen de gemeente aanwezig, bij voorkeur gespreid over de kernen.
- Mensen die langer thuis blijven in hun eigen woning passen hun woning preventief aan.

#### Toelichting

In de gemeente Montfoort staan relatief (te) weinig sociale huurwoningen. Huishoudens met een laag inkomen die in onze gemeente willen wonen, willen we goede kansen kunnen bieden op een passende en betaalbare woning. Zo willen we verdringing van mensen met lage en middeninkomens op de woningmarkt voorkomen.

Mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig thuis. Dit vraagt een goede infrastructuur van zorg- en welzijnsdiensten in de omgeving waar deze mensen wonen. Een deel van de mensen met een zorgvraag zoeken bovendien een voor hen geschikte woning en woonomgeving; een woning die makkelijk toegankelijk, comfortabel en nabij voorzieningen ligt. Dit kan in de bestaande woningvoorraad, en deels ook door nieuwbouw. Waar het om specifieke woonzorgconcepten gaat zal het merendeels om nieuwbouw of transformaties gaan. Voor groepen die behoefte hebben aan zorg en ondersteuning (na)bij huis hebben, bieden we derhalve deels in de bestaande voorraad, deels door nieuwbouw verzorgd wonen.



#### 4. Toekomstbestendige kernen zijn duurzame en gezonde kernen

We willen bouwen aan toekomstbestendige kernen. Dit zijn kernen waar we voorsorteren op de grote opgaven van deze tijd, zoals de verduurzaming en een gezonde leefomgeving. We willen rekening houden met mensen die afhankelijk zijn van nabijheid van voorzieningen. Tegelijkertijd willen we gedifferentieerde buurten in zowel Linschoten als Montfoort, al zijn de beïnvloedingsmogelijkheden hiervoor beperkt. Dit vraagt het actief benutten van de (schaarse) mogelijkheden die zich aandienen door inbreiding, transformatie of herstructurering.

#### Doelstellingen 2030

- De woningvoorraad is in 2050 energieneutraal.
- Woonwijken zijn gezond en nodigen uit tot gezond gedrag.
- Buurten in Montfoort en Linschoten zijn gedifferentieerd, waardoor de maatschappelijke opgave in verschillende delen van de gemeente opgevangen wordt.

#### Toelichting

Zuinig energieverbruik is nodig om verantwoord met het klimaat om te gaan. Het aan de woning gebonden energieverbruik heeft hierin een belangrijke rol. Een energiezuinige woning en woonomgeving belasten de omgeving minder. Het werken aan een energiezuinige woningvoorraad vraagt zeker in de particuliere sector (bij woningbezitters) een behoorlijke inzicht om individuen hierin mee te krijgen.

Wij hebben zorg voor een gezonde (fysieke) leefomgeving. Dit vraagt een woonomgeving met weinig vervuiling en het nodige groen, en die uitnodigt tot gezond gedrag.



## 5. Ruimte voor eigen initiatief en innovatie

We leveren onze bijdrage aan innovatie en het eigen initiatief uit de kernen. Er leven in onze kernen volop ideeën onder inwoners om het wonen naar eigen wens in te richten. Wij zien juist in onze gemeenschappen kansen voor sociale en fysieke innovaties. Als gemeente faciliteren we binnen het afwegingskader initiatieven die hieraan bijdragen. Daarbij zetten we in op initiatieven passend bij de schaal van de gemeente Montfoort, wat vraagt om samenwerking met regiogemeenten om tot een regionaal dekkend woonzorgaanbod te komen.

<b>Doelstellingen 2030</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• De gemeente Montfoort staat bekend om de plek waar het eigen initiatief bloeit.</li><li>• Innovatieve woonvormen, met ruimte voor het initiatief vanuit de kernen zelf hebben prioriteit.</li></ul>
<b>Toelichting</b>
Vanuit de gemeenschap komen de nodige initiatieven. Dan gaat het bijvoorbeeld om verduurzaming of wonen met zorg. Wij werken mee aan deze initiatieven omdat ze aansluiten bij de sociale structuur van onze kernen. Wel voeren we regie op deze initiatieven gericht op het bereiken van samenhang tussen initiatieven, wat gelet op de schaal van onze kernen belangrijk is om dergelijke voorzieningen ook een duurzaam karakter te geven. Nieuwbouw moet zorgen voor een kwalitatieve toevoeging aan de kernen; niet meer van hetzelfde. Wooninnovaties passen hier goed in, zoals tiny-houses, kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen, etc.

## 4 Wat gaan we doen?

In dit hoofdstuk werken we de doelen uit de visie uit naar beleid. We geven aan wat we de komende jaren doen, en vooral ook dat we dit samen doen met onze partners. Dit doen we door de doelen te vertalen naar acties. Dan gaat het om een passend kwalitatief woningbouwprogramma, de aanpak van de bestaande woningvoorraad, wonen en dienstverlening. Jaarlijks werken we dit uit in een concreet uitvoeringsprogramma.

### 4.1 Passend kwalitatief woningbouwprogramma

In de visie op wonen in Montfoort en de daarbij aangegeven doelen komen verschillende elementen terug die in de woningbouwprogrammering aan de orde moeten komen.

Voorzichtige  
extra groei

#### **Groei van de kernen**

Bouwen van een 250-tal woningen, waarvan volgens de prognoses 130 woningen voor de eigen behoefte en maximaal 120 woningen voor de regionale vraag. Vanuit de inwoners en de raad is daarbij wel aangedrongen op een strategie die rekening houdt met de ruimtelijke mogelijkheden en waarbij voorzichtig wordt omgegaan met bouwen buiten de contouren.

In de kern Montfoort willen een relatief groot deel van de toevoegingen realiseren, vanwege de grotere lokale behoefte. Daarom hanteren we bij de verdeling over de kernen ongeveer de volgende verhouding: twee derde van de toevoegingen in Montfoort, een derde in Linschoten.



#### **Uitbreiden geen prioriteit wel gewenst om tempo te houden**

Inbreiding (en herbestemming of transformatie van leegstaande gebouwen) gaat in beginsel voor uitbreiding buiten de kern, om zo de groene ruimte rond de kern te behouden. Tegelijkertijd willen we een vlotte

doorlooptijd van plannen, en zien we met name in Montfoort dat inbreiding lastig mogelijk is, vanwege beperkte ruimte en grote parkeerdruk. Uitbreiding maakt bovendien een continue bouwstroom beter mogelijk. Daarom behoort dit zeker tot de mogelijkheden; kleinschalig direct tegen de kernen aan.

In het kader van de Omgevingsvisie maken we een integrale afweging voor de opgaven die een plek nodig hebben in de fysieke leefomgeving, om zo te komen tot een passende woningbouwplanning. Daartoe voeren we eerst een nadere inventarisatie uit van bouw mogelijkheden binnen de bebouwde kom van beide kernen, inclusief mogelijkheden voor transformatie / herbestemming. Mogelijkheden wegen we af op basis van een afwegingskader. Bij het uitwerken van deze inventarisatie werken we nauw samen met de provincie, zodat er een gemeenschappelijk beeld ontstaat van de noodzakelijke afweging.

Versillen  
woonmilieus  
honoreren

### Passende woonmilieus realiseren

Te realiseren woonmilieus in Montfoort kenmerken zich door traditionele waarden als groen, ruimte en rust, met traditionele architectuur. In Linschoten is *daarnaast* ook ruimte voor wat meer op privacy-gerichte woonmilieus met modernere architectuur.



Onderdeel van het woonmilieu is de nabijheid en de bereikbaarheid ten opzichte van het stedelijk gebied. Goede bereikbaarheid per auto en OV is dan ook een voorwaarde voor toevoeging, uit te werken in de Omgevingsvisie.

### Inspelen op de lokale doorstroomvraag

Voor doorstromers binnen de kern aanbod creëren door alle nieuwbouw in beginsel levensloopgeschikt te realiseren, waarbij badkamer, slaapkamer, woonkamer en keukens zonder traplopen bereikbaar zijn. Bij voorkeur zijn dit ruime woningen met ook ruimtes voor gezinsleden. Deze woningen zijn daarmee nu inzetbaar voor de vergrijzende bevolking en behouden op termijn hun waarde voor toekomstige generaties (ook jongeren). Circa 45% van het te realiseren programma richt zich op deze doorstroomvraag. Daarbij zoeken we naar mogelijkheden om de doorstroming naar deze woningen actief te ondersteunen.

### Inspelen op de vraag naar woonwagens

Een specifieke leefstijl betreft het wonen in een woonwagen. Op grond van een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, en de richting die de Nationale Ombudsman en vervolgens het ministerie hebben aangegeven, moeten gemeenten beleid rondom de woonbehoefte van woonwagenbewoners opstellen. Daarmee wordt recht gedaan aan de culturele identiteit van de woonwagenbewoners. Op grond van het beleidskader dat het rijk aanreikt, zal de gemeente Montfoort inspelen op de lokale behoefte. Op dit moment telt de gemeente 4 woonwagens / standplaatsen. Op basis van landelijke vergelijking zou de behoefte in de gemeente Montfoort maximaal 6 plaatsen zijn. Om die behoefte lokaal vast te stellen hebben we een belangstellendenregistratie ingesteld. Op basis van deze registratie stellen we vast in welke mate we

een uitbreiding wensen van de huidige standplaatsen. Op basis van gebleken belangstelling zullen we met betrokkenen en GroenWest in gesprek over de realisatie hiervan.

Voorkomen  
van  
verdringing

### **Voldoende passende sociale huur**

Om te voorzien in de behoefte aan sociale huur en het aandeel sociale huur te vergroten zou 30% van de nieuwbouw in de sociale huur moeten plaatsvinden, ofwel circa 75 woningen tot 2030. Daarmee kunnen we het te lage aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente verhogen. Het gaat hierbij om kleinere en betaalbare woningen, waarbij de bouwvorm ondergeschikt is aan de prijs, vanwege de oververtegenwoordiging van kleine huishoudens met lage inkomens in corporatieswoningen. Nieuwbouw vindt in het bijzonder, maar niet alleen, plaats op plekken waar nu nog weinig sociale huur is, ten behoeve van differentiatie. Bij voorkeur worden deze woningen door een toegelaten instelling gerealiseerd. Voor ontwikkelingen waar sociale huur onvoldoende van de grond komt overweegt de gemeente de afdracht aan een woonfonds, in te zetten voor sociale huur op andere locaties.

### **Starters in koop en middenhuur**

Voor (lagere) middeninkomens (net boven de grens van € 38.035), waaronder ook veel starters, is er weinig betaalbaar woningaanbod in de gemeente Montfoort. Zij zijn aangewezen op vrije sector huur (maximaal 10% van het aanbod in de gemeente Montfoort) en goedkope koop (ruim 5% heeft een prijs tot € 200.000, situatie medio 2018). Toevoegingen in deze segmenten lijkt dan ook gewenst. In de goedkope koop is het echter lastig om woningen op termijn betaalbaar te houden. We werken vanuit ons RO-instrumentarium en onze expertise mee aan (innovatieve) initiatieven die voorzien in een duurzaam betaalbaar koopproduct, zoals vormen van maatschappelijk gebonden eigendom of tiny-houses. Daarbij zijn we in beginsel geen investeerder. We onderzoeken hierbij de rol die we als gemeente hierbij kunnen spelen, eventueel ook door opnieuw de starterslening in te stellen, mits in combinatie met de eerder genoemde maatregelen die de langdurige betaalbaarheid van goedkope koopwoningen garanderen. In goedkope koop en middenhuur gaan we uit van maximaal 25% van het programma.

Om woningen ook duurzaam in het aangeboden segment te behouden zet de gemeente in op een doelgroepenverordening<sup>2</sup>, vanuit het BRO (Besluit Ruimtelijke Ordening). Daarmee stelt de gemeente eisen aan de minimale exploitatietermijn (van 20 jaar) in het bepaalde segment, inclusief de doelgroep waarvoor de woningen beschikbaar moet blijven. Wij onderzoeken hiervoor de mogelijkheden, mede om wel aan te sluiten bij de marktontwikkelingen en mogelijkheden van investeerders.

### **Wonen met zorg op centrale locaties**

Binnen het doorstroomsegment en sociale segment is er aandacht voor vormen van wonen met zorg. De wijze waarop dit vorm krijgt geven we in het vervolg weer. Dit gebeurt bij voorkeur op locaties nabij voorzieningen: winkels voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsplekken. Dit is extra van belang mocht de provincie haar ondersteuning voor doelgroepenvervoer afschaffen. Mensen met een zorgvraag kunnen op een centrale locatie nabij voorzieningen dan langer zelfstandig wonen, zonder afhankelijk te zijn van dergelijke vervoersvoorzieningen.



<sup>2</sup> Doelgroepenverordening: op basis van het Besluit Ruimtelijke Ordening, art.1.1.1 lid e kan de gemeente er voor zorgen dat nieuwe sociale huurwoningen, middenhuurwoningen (tot € 1.000) of sociale koopwoningen (tot € 200.000) voor een vastgestelde periode beschikbaar blijven voor een bepaalde inkomensgroep.

Voor agrarische gebouwen in het buitengebied wil de gemeente beleid uitwerken voor het realiseren van mantelzorgwoningen op eigen erf, zodat verschillende generaties voor elkaar kunnen zorgen.

### **Arbeidsmigranten**

Een groeiend deel van de arbeidsplaatsen bij lokale bedrijven in de gemeente Montfoort wordt ingevuld door EU-migranten. Naar schatting van de gemeente gaat het om circa 400 mensen. Voor een deel zijn dit huishoudens die kortdurend in Nederland verblijven (short-stay). Zij zoeken voor korte of langere termijn huisvesting in de regio. Indien deze huisvesting onvoldoende beschikbaar is, ontstaat het risico dat het tekort aan woonruimte voor deze groep leidt tot ongewenste woonsituaties. Te denken is aan verkamerd verhuren van rijwoningen (leidend tot overbewoning en parkeeroverlast, zeker omdat dit zich vaak concentreert in enkele buurten), of wonen op erven en in loodsen. Om dergelijke misstanden in de huisvestingssituatie van deze groep te voorkomen heeft de gemeente in 2013 haar Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten vastgesteld. Daarbij is de inzet gericht op gecontroleerde short-stay-huisvesting, waarbij de gemeente de minimale norm van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) hanteert. Ook zal de gemeente hierbij inzetten op handhaving.

Voor een deel vestigen arbeidsmigranten zich structureel (long stay). Zij zijn regulier woningzoekende, met gelijke rechten als andere woningzoekenden. De toevoeging in de sociale huur bedient ook de vraag van deze doelgroep.

Toekomst-  
bestendige  
kernen

### **Nieuwbouw stapje beter dan Bouwbesluit**

Bij woningen gaan we uit van BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Wij overwegen hierbij de inzet van GPR-gebouw<sup>3</sup> (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). We denken aan een norm voor plannen van gemiddeld 7 op alle aspecten binnen GPR-gebouw: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wij stimuleren daarbij duurzame innovaties, ook als die nog niet bewezen zijn.

Voor een gezonde omgeving gaan we uit van groen in en om het te realiseren plan. Bovendien nodigt de inrichting van de omgeving uit tot gezond gedrag, door bijvoorbeeld inrichting van wandel- en fietsroutes en een toegankelijke openbare ruimte.

Ruimte voor  
initiatief en  
innovatie

### **Stimuleren en samenbrengen van initiatieven**

De gemeente geeft prioriteit aan plannen die voortkomen uit de eigen gemeenschap en / of plannen die aantoonbaar een nieuw concept / innovatie in de gemeente Montfoort introduceert, mits deze plannen passen bij de behoefte en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern, conform de criteria bij de Strategische Woningbouwplanning. Te denken is aan bijvoorbeeld hofjesconcepten, LEGO-woningen, etc.

De voorgaande keuzes zijn samengevat in een afwegingskader woningbouw, zie hoofdstuk 5.

## **4.2 Aanpak bestaande woningvoorraad**

In de visie op wonen in Montfoort en de daarbij aangegeven doelen komen verschillende elementen terug die vragen om een aanpak van de bestaande woningvoorraad.

---

<sup>3</sup> GPR-gebouw is een instrument dat helpt bij het formuleren van een objectieve kwaliteitsambitie bij nieuwbouw. Dit biedt ontwikkelaars een gestandaardiseerde normering geijkt op het Bouwbesluit. Een plan dat binnen GPR-gebouw voldoet aan Bouwbesluit scoort een 6. Hoe beter ten opzichte van het bouwbesluit, des te hoger de score. Scores worden gegeven op de aspecten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Voorkomen  
van  
verdringing

### **Betaalbaar wonen**

De gemeente ziet het als haar (mede)verantwoordelijkheid dat mensen betaalbaar kunnen wonen in de gemeente Montfoort. Om dit op termijn te kunnen blijven garanderen (met stijgende energielasten, huurprijzen en lokale lasten) wil zij met GroenWest en Woonzorg Nederland komen tot prestatieafspraken over betaalbaarheid voor deze doelgroepen over de totale sociale huurvoorraad, met accenten op de volgende aspecten; voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen, de introductie van een woonlastenbenadering (ipv huurlasten), minimabeleid van de gemeente en vroegsignalering van potentiële probleemsituaties via het sociaal team.

Wij hechten aan buurten met voldoende differentiatie in opbouw van (sociale) huur en koop. In buurten die nu eenzijdig, willen we – voor zo ver er mogelijkheden zijn – meer differentiatie aanbrengen.

Toekomst-  
bestendige  
kernen

### **Gebiedsgerichte aanpak bij warmtetransitieplan**

Op basis van wettelijke eisen stelt de gemeente Montfoort een warmtetransitieplan op, waarin per kern wordt uitgewerkt op welke wijze de transitie naar aardgasloos vormgegeven gaat worden. Voor wat betreft de opgaven in de woningvoorraad wordt straks aangesloten bij dit transitieplan. De gemeente betreft GroenWest en Woonzorg Nederland nadrukkelijk bij dit transitieplan, zodat de corporaties hun investeringen hierop kunnen afstemmen. Mede als basis voor de prestatieafspraken.

### **Stimuleren investeringen in bestaande woningen**

De kernen Linschoten en Montfoort kennen een historische (lint)bebouwing met buurten rondom uit verschillende bouwperiodes. Met name in de kern Montfoort zijn er veel wijken uit de jaren '60 en '70. Deze woningen zijn nu rond vijftig jaar oud. Doorgaans is dit een indicatie van verminderde kwaliteit waarbij binnen afzienbare tijd een renovatiemoment aan de orde is, waarbij verduurzaming meegenomen kan worden. De verantwoordelijkheid ligt hiervoor primair bij de eigenaren van woningen. Zij moeten dan wel informatie hebben over de noodzaak en mogelijkheden van energetische verbeteringen.

De gemeente zet in op voorlichting over energetische verbeteringen van (particuliere) woningen, gericht op informatie over regelgeving en techniek, subsidies en financiering. Zij stimuleert hierbij vooral vernieuwende initiatieven, onder voorwaarde dat deze als voorbeeld kunnen dienen voor anderen. We treden als gemeente op als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen (bijvoorbeeld door de uitwerking van een postcoderoos rond de installatie van zonnepanelen), waarbij we zo veel mogelijk samenwerking zoeken met lokale bedrijvigheid. Hierbij leggen we ook verbindingen met de informatie voorziening rond preventieve woningaanpassing (zie volgende paragraaf).

We verkennen hierbij de mogelijkheden voor duurzaamheids-, blijversleningen en / of verzilveringslening, zodat mensen in staat zijn om zelf de woning tijdig passend te maken bij veranderende kwaliteitseisen. Bovendien vraagt dit ook voorlichting over de mogelijkheid van inzet van dergelijke leningen.



#### **Werken aan een gezonde groene leefomgeving**

Een gezonde leefomgeving is een omgeving die rijk is aan schone lucht en natuur, maar die tegelijkertijd ook uitdagend is voor gezonde keuzes en ook voorziet in een kwalitatieve en toegankelijke infrastructuur (voor werk, winkels, onderwijs, dienstverlening, gezondheidszorg, openbaar vervoer, etc.). De aanwezigheid van zorgvoorzieningen, maar ook aan een prettig ingerichte leefomgeving en ruim voldoende mogelijkheden om te bewegen, sporten en spelen. Met meer groen tegen wateroverlast en hittestress. Vanuit keuzes in de omgevingsvisie geeft de gemeente nadere invulling aan de gezonde leefomgeving, in Linschoten meer gericht op actief bezig zijn in de omgeving, in Montfoort op loop- en fietsroutes binnen de kern.

Ruimte  
voor  
initiatief en  
innovatie

#### **Het eigen initiatief van inwoners honoreren**

Wij bieden ruimte voor eigen initiatieven uit de kernen voor verbetering van de bestaande woningvoorraad, door bijvoorbeeld de oprichting van energiecoöperaties. Wij ondersteunen initiatiefnemers vanuit de Omgevingsdienst (ODRU) bij het uitwerken van dergelijke initiatieven. Maar ook herbenutting van bestaand vastgoed kan rekenen op onze ondersteuning, mits met een passend programma conform het afwegingskader en passend binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

### **4.3 Aanpak voor langer zelfstandig wonen**

Tot slot gaan we in op onderwerpen die het mogelijk maken dat mensen lang(er) zelfstandig kunnen wonen. Daarbij gaan we in het bijzonder in op de samenhang van wonen met zorg.

Voorkomen  
van  
verdringing

#### **Inzicht in de vraag naar wonen met zorg**

Mensen met een zorgvraag krijgen minder vaak een indicatie voor wonen met verblijf in een zorglocatie. Het beleid is er in het kader van de extramuralisering op gericht om zo snel mogelijk weer uit te stromen naar zelfstandig wonen, eventueel met begeleiding of in directe nabijheid van zorginfrastructuur. Deze ontwikkelingen zorgen voor een nieuwe vraag naar varianten van wonen met zorg: tussen volledig zelfstandig wonen en wonen in een instelling in. Voor de gemeente Montfoort is deze vraag nog onvoldoende inzichtelijk, daarom wil de gemeente deze vraag samen met haar partners rond wonen en

zorg nader in beeld brengen, voor verschillende doelgroepen (dementie, met verstandelijke beperking, GGZ, ouderen, uitstroom jeugdzorg). Hierbij gaat het niet alleen om woonvormen, maar ook om bijvoorbeeld diensten in de vorm van kamertraining, uitstroom uit een residentiële setting of het bieden van crisisopvang.

Wel zien we een groeiende groep ouderen met dementie die niet of nauwelijks nog zelfstandig kunnen wonen. In Linschoten is voor hen een aanbod van 33 plekken, in Montfoort 8 plekken. Daarmee lijkt in het bijzonder in Montfoort aanvullend aanbod gewenst voor dementerende ouderen die in de eigen omgeving willen blijven wonen. De gemeente werkt in het bijzonder in Montfoort daarom mee aan dergelijke woonvormen, waarbij de omvang van de toevoegingen nader afgestemd worden op het onderzoek naar de woonzorgbehoefte.

### **Langer zelfstandig wonen vraagt preventieve woningaanpassing**

De vergrijzing zorgt voor een groeiende vraag naar toegankelijke woningen. Een deel van deze groep kiest voor een nieuwe levensloopgeschikte woning (zie vorige paragraaf). Een groter deel zal in de bestaande woning blijven, zeker omdat mensen gehecht zijn aan hun woning en sociale omgeving. Om te voorkomen dat mensen te maken krijgen met een onveilige of ongemakkelijke woonsituatie, als zij minder goed ter been zijn, is tijdig (preventief) aanpassen van de bestaande woning gewenst. Mensen pakken dit slechts beperkt zelf op. Dit vraagt dan ook voorlichting aan bewoners over veiligheid en kleine aanpassingen in de woning, om zo bewustwording te creëren ten aanzien van noodzakelijke voorbereidingen op het langer zelfstandig thuis wonen.

De gemeente zet in op voorlichting over tijdige woningaanpassing. Wij denken hierbij aan de inzet van wooncoaches die bij oudere bewoners langsgaan om hen te informeren over het nut van preventieve woningaanpassingen. De voorlichting kan extra kracht krijgen door de inzet van blijvers- of verzilveringslening. De gemeente onderzoekt de gewenste inzet van deze SVN-instrumenten.

### **Wmo-aanpassingen met indicatie**

Voor mensen die op enig moment afhankelijk zijn van een aanpassing aan de woning, en hier op grond van de Wmo voor in aanmerking komen, hanteert de gemeente Primaat van Verhuizing. Dit betekent dat een geïndiceerde eerst in aanmerking komt voor verhuizing naar een reeds aangepaste woning, in plaats van voor aanpassingen in de eigen woning. Gelet op de kleinschaligheid en het maatwerkarakter van aanpassingen is een match van de geschikte woning zeer onzeker. Een dergelijke maatregel kan in een enkel voorkomend geval leiden tot een efficiënt gebruik van reeds aangebrachte voorzieningen.

### **Van woonzorgsituatie naar zelfstandig wonen begeleiden**

De overgang naar (volledig) zelfstandig wonen valt veel zorgbehoevenden zwaar. Zij hebben dan behoefte aan vormen van begeleiding of toezicht. Om de overgang vanuit een intramurale woonzorgsituatie (waaronder Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang, jeugdzorg, crisissituaties) soepeler te laten lopen onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het inzetten van een 'doorstroomhuis' ter overbrugging vanuit een woon-zorg situatie naar zelfstandig wonen in een reguliere woonwijk (short-stay faciliteit).

### **Toegankelijke en veilige routes in de kernen**

Centrale locaties nabij voorzieningen wil de gemeente bij voorrang benutten voor levensloopgeschikte woningen of wonen met zorg. Op deze plekken is extra aandacht nodig voor een toegankelijke openbare ruimte, en veilige looproutes naar voorzieningen. De gemeente zal in het kader van gebiedsbeheer voor deze gebieden een hierop aangescherpt bestek maken.

Toekomst-  
bestendige  
kernen



Ruimte voor  
initiatief en  
innovatie

### **Afwegingskader nieuwe woonzorginitiatieven**

Vanuit de gemeenschap zijn er diverse initiatieven voor wonen met zorg, zoals het Ouderinitiatief Obliet en Chapeau. De gemeente waardeert en stimuleert dergelijke initiatieven. Vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving vindt zij het ook belangrijk dat alle groepen met een zorgvraag in beginsel in de gemeente Montfoort hun plek moeten kunnen vinden. Dat vraagt op de schaal van de gemeente Montfoort dan wel samenwerking tussen initiatiefnemers. De gemeente voert regie op die samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers, zodat met samenwerking schaalvoordeel behaald kan worden. Dit vergroot de mogelijkheden voor aanbod van wonen met zorg in beide kernen. Daarbij hanteert de gemeente een afwegingskader voor woonzorginitiatieven. Gelet op de schaal van de gemeente Montfoort, is het ook nodig om samenwerking te zoeken met regiogemeenten, ten behoeve van zorgvragers uit onze gemeente, maar ook van buiten. Door samenwerking willen we komen tot een regionaal dekkend woonzorgaanbod.



## 5 Uitvoeringsprogramma

De woonvisie willen we ten uitvoer brengen via een tweejaarlijks uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die de gemeente oppakt. Tweejaarlijks monitort en actualiseert de gemeente het programma. Daarbij gaat zij na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

Het uitvoeringsprogramma valt in een aantal delen uiteen. In de eerste plaats gaat het om een overzicht van activiteiten, inclusief een prioriteitstelling. Daarbij besteden we ook aandacht aan de monitoring. In de tweede plaats gaat het om een aantal afwegingskaders: voor nieuwbouw, voor woonzorginitiatieven en voor initiatieven vanuit inwoners. In de derde plaats hebben we de bouwstenen voor de prestatieafspraken vanuit deze woonvisie benoemd.

### 5.1 Activiteitenoverzicht

In de onderstaande schema beschrijven we de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit deze woonvisie te realiseren. Per maatregel is een prioriteitstelling aangegeven, en is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie trekker is. Jaarlijks werken we dit activiteitenoverzicht uit, waarbij ook de financiële en personele inzet vastgesteld worden.

Prioriteitstelling:

- I. Op korte termijn oppakken (komende 2 jaar)
- II. Op langere termijn oppakken
- D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partijen

- G = Gemeente
- C = Woningcorporatie
- B = Bewoners (belangenorganisaties)
- P = Provincie
- W = Welzijnsaanbieders
- Z = Zorginstellingen
- M = Marktpartijen, projectontwikkelaars

	Trekker	Partners	Prioriteit
<b>Voorzichtig extra groei</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maken inventarisatie inbreidings-, transformatie- en herbestemmingsmogelijkheden mogelijkheden. Nadere onderbouwing voor uitbreiding buiten de contouren maken.</li> </ul>	G	P, B	I.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunen woningbouwinitiatieven, conform het afwegingskader, gericht op realisatie circa 250 woningen tot 2030.</li> </ul>	G	M, C	D.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijhouden belangstellendenregistratie voor woonwagens. Op basis van deze registratie meewerken aan toevoegen standplaatsen tot maximaal 6 plaatsen</li> </ul>	C	G	I.

	Trekker	Partners	Prioriteit
<b>Voorkomen van verdringing</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderzoek inzet van woonfonds ter verevening van te maken projectkosten bij realisatie sociale huurwoningen.</li> </ul>	G	C, M	II.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventarisatie inzet instrumentarium voor behouden van goedkope koopwoningen, zoals inzet Tiny-houses, woningen met kleine beukmaat, maatschappelijk gebonden eigendom, eventueel in combinatie met een starterslening.</li> </ul>	G	M, C, B	II.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitwerken doelgroepenverordening voor realisatie middenhuur en goedkope koop</li> </ul>	G	M, P	II.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Meewerken aan initiatieven voor Flexwonen gericht op arbeidsmigranten, conform SNF-norm en handhaven bij ongewenste woonsituaties in bestaande buurten.</li> </ul>	G		D.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoeren onderzoek naar woonzorgbehoefte onder verschillende zorgdoelgroepen in de gemeente Montfoort.</li> </ul>	G	W, Z, C, B	I.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventieve voorlichting over toegankelijk wonen en tijdige woningaanpassing in particuliere voorraad en bij sociale huurwoningen. Met aandacht voor blijverslening, verzilveringslening, subsidiemogelijkheden, regelgeving en techniek. Onder andere door inzet wooncoaches (<i>in samenhang met voorlichting over energetische verbetering</i>).</li> </ul>	G	B, M, W, Z, C	D.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Efficiënt gebruik van reeds aangebrachte Wmo-voorzieningen door toepassing van primaat van verhuizing, binnen de Wmo-verordening. Dit in prestatieafspraken met GroenWest en Woonzorg-Nederland nader uitwerken.</li> </ul>	G	W, C	D.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkheden voor inzet doorstroomhuis onderzoeken als short-stay-faciliteit tussen opname en zelfstandig wonen.</li> </ul>	C	G, W, Z	II.
<b>Toekomstbestendige kernen</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkheden voor inzet GPR bij nieuwbouw onderzoeken</li> </ul>	G	M, C	I.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen warmtetransitieplan, met daarin aandacht voor woongebieden die versneld energetisch verbeterd kunnen worden.</li> </ul>	G	B, C	I.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorlichting over energetische verbetering van bestaande woningen, gericht op particulieren. Met aandacht voor subsidiemogelijkheden, regelgeving en techniek. (<i>in samenhang met voorlichting over preventieve woningaanpassing</i>)</li> </ul>	G	B, M	D.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkennen mogelijkheden voor inzet blijvers-, duurzaamheids- en / of verzilveringslening via het SVN.</li> </ul>	G	B, M, W	I.
<ul style="list-style-type: none"> <li>In omgevingsvisie uitwerken hoe gezonde leefomgeving en groen in de buurt bevorderd kan worden</li> </ul>	G	B	II.
<ul style="list-style-type: none"> <li>In het kader van gebiedsbeheer looproutes in de kernen toegankelijk en veilig maken, met prioriteit voor routes richting voorzieningen.</li> </ul>	G	B	D.
<b>Stimuleren en samenbrengen van initiatieven</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondersteunen eigen initiatief van bewoners bij bijvoorbeeld energiecoöperaties, herbestemmen bestaand vastgoed, conform het afwegingskader</li> </ul>	B	G, C, M	D.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondersteunen woonzorginitiatieven, conform het afwegingskader</li> </ul>	G	C, M, Z, W	D.

### Monitoring en actualisatie

Jaarlijks herijkt de gemeente het uitvoeringsprogramma en stelt zij een voortgangsmonitor samen. Na twee jaar kijkt de gemeente terug of en in welke mate met de uitvoering ook de doelen uit de woonvisie bereikt zijn. Daarbij gaat zij in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van voorgenomen activiteiten.

Op grond van deze monitoring actualiseert de gemeente het activiteitenoverzicht en de prioriteitstelling.

## Afwegingskader woningbouw

Voor nieuwbouwwontwikkelingen hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader. De gemeente toetst vanuit deze woonvisie woningbouwplannen aan de volgende gemeentebrede kwalitatieve criteria voor Strategische Woningbouwplanning. In dit afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van circa 250 woningen, waarvan 130 op grond van de lokale behoefte. Met dit aantal woningen willen we ook enige onevenwichtigheid in de opbouw van de woningvoorraad rechter trekken. Dit betreft ondermeer een relatief zwaardere inzet op sociale huur (ook passend bij de lokale behoefte) en voorkomen van verdringing van groepen op de woningmarkt, starters en jonge gezinnen, die zijn aangewezen op segmenten die niet als vanzelf vanuit de 'markt' worden bediend maar van betekenis zijn voor de sociale opbouw van de kernen. Hiervoor zetten we actief in op woningen in de middenhuur, goedkope koop en levensloopgeschikte woningen. Deze keuzes vindt u terug in het volgende afwegingskader:

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen	Circa +80 woningen
Kwalitatief		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Passend bij het woonmilieu / leefstijl</li> </ul>	Traditioneel 15-20 woningen per ha	Traditioneel / modern Ca 20 woningen per ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variatie in het plan</li> </ul>	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Levensloopgeschikt</li> </ul>	Ja	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000, combinatie van: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Appartementen</li> <li>○ Grondgebonden woningen</li> </ul> </li> </ul>	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)</li> </ul>	30% (mits gedifferentieerd)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Middenhuur tot € 1.000 / goedkope koop tot € 200.000 (prijspeil 2019)</li> </ul>	25%	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonzorg</li> </ul>	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheid</li> </ul>	GPR 7	
Omgeving		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Principes gezonde omgeving</li> </ul>	Ja	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovatie en eigen initiatief</li> </ul>	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

## Afwegingskader bewonersinitiatief

Bij initiatieven van bewoners hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader.

- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die de gemeente hanteert.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Montfoort of Linschoten, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- Het initiatief volgt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet in Montfoort en / of Linschoten aanwezig is.

## Afwegingskader woonzorginitiatieven

Bij woonzorginitiatieven hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader.

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt op korte afstand van winkelveorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties (binnen de 500-meter cirkel in de volgende figuren). Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.



### Onderwerpen prestatieafspraken

Op basis van deze woonvisie willen we met GroenWest en Woonzorg Nederland, en hun huurdersorganisaties, prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de segmenten die met passend toewijzen bereikbaar zijn, zodat ook de laagste inkomens in de gemeente terecht kunnen, met als uitgangspunt 30% sociaal in de totale nieuwbouwprogrammering.
2. Bij nieuwbouw of herstructurering van sociale huurwoningen met voorrang inzetten op meer differentiatie in buurten.
3. Woonlastenbenadering van huurders, met aandacht voor energetische maatregelen in relatie tot de daling van de totale woonlasten van de bewoner, minimabeleid, vroegsignalering en voorkomen betaalachterstanden.
4. Verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad, afgestemd op het gemeentelijke warmtetransitieplan.
5. Opvang van de uitstroom uit BW / MO, opvang uitstroom uit residentiële functies jeugdhulp.
6. De beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor mensen met ondersteuningsbehoeften.

## Bijlage 1 Input vanuit de bijeenkomsten

In de voorbereiding van deze woonvisie is een aantal bijeenkomsten georganiseerd, met de gemeenteraad, met inwoners, en met belanghebbende professionals in een tweetal woonlabs. In deze bijlage vindt u een samenvatting van de belangrijkste punten die benoemd zijn in deze bijeenkomsten.

### Raadsbijeenkomst

- **Bouwlocaties:**
  - Recreatiepotentieel benutten, behouden en versterken (niet alles volbouwen, wel aantrekkingskracht gebruiken)
  - Vrijkomend agrarisch vastgoed benutten
  - Transformatie bedrijfspanden naar wonen
  - Analyse maken van potentiële inbrei locaties
  - Inbreilocaties uitbreiden door uitplaatsing kleine bedrijven
  - Rode contour: voorzichtig mee omgaan, beperkt er overheen kan
  - Korte termijn kwaliteit en binnenstedelijk, langere termijn mogelijk buiten rode contour
  
- **Bouwversnelling:**
  - Planruimte inventariseren
  - Ruimte die er is nu ook snel benutten, tempo maken
  - Doorstroming creëren door toevoegen wat ontbreekt
  - Voldoende bouwen om kernen leefbaar te houden, demografisch behoeftescenario te krap daarvoor
  - Meer bouwen dan behoefte scenario! Stilstand is achteruitgang
  - Bevolkingsgroei stimuleren
  
- **Visie op bouwen:**
  - Creatief bouwen
  - Gevarieerde wijken
  - Nieuwe concepten, niet traditioneel, voorloper zijn
  - Ruimtelijke visie
  - Groen in de wijk Visie 2030 dorpsvisie/visie binnenstad
  
- **Wat bouwen en voor welke groepen:**
  - Verleid de oudere kleine huishoudens om te verhuizen (doorstroming creëren) door kleine woningen te bouwen met voldoende kwaliteit
  - Bouwen voor jong en oud (starters, ouderen)
  - Woningen voor 1-2 personen toevoegen
  - Betaalbare/goedkope woningen toevoegen
  - Nieuwe woonvormen: generatiewoningen, wooncomplexen met gemeenschappelijke ruimten
  - Gedifferentieerde woningen voor meerdere doelgroepen
  - Leeftijd bestendig bouwen
  - Afstemmen planvorming met Woerden (kwalitatief, afstemmen doelgroepen)

### Bewonersavonden

- Verduurzaming:
  - Duurzaamheid stimuleren (subsidies verduurzamen bestaande oude woningen)
  - Ook duurzaamheid in openbare ruimte (meer groen tegen wateroverlast, waterplein, verlichting...)
  - Meer projecten met zonnepanelen waar particulieren ook aan deel kunnen nemen, niet alle woningen hebben geschikt dakoppervlak (postcoderoos projecten).
  - Duurzame nieuwbouw
  - Gemeente in faciliterende rol: informatiebijeenkomsten verduurzaming.
  - Creatieve en/of projectmatige aanpak, ook voor verduurzaming.
  - Als gemeenten duurzame en energiezuinige woningen stimuleren, kennis/informatie uitdragen.
  - Voor verduurzaming samenwerking zoeken met buurgemeenten.
  
- Bouwlocaties:
  - Leegstand aanwenden voor wonen, maar winkels centraal niet (behouden als winkel)
  - Herstructureren en herbestemmen is noodzaak, maar uitbreiding ook.
  - Montfoort: plek voor nieuwbouw naast de Bleek, richting Oudewater. Dan wordt de cirkel om oud Montfoort voltooid.
  - Verdichting boven uitbreiding (Linschoten).
  - Leegstaande agrarische bebouwing gebruiken (omzetten naar bijv. sociale huur)
  - Nieuwbouw binnen de kern en aan de rand van de kern
  - Soepeler zijn met de rode contouren, maar Land van Cromwijk (Linschoten) vrijhouden.
  
- Wat bouwen en voor welke groepen:
  - Diversiteit in wijken is heel belangrijk. Goede mix van woningen en appartementen, elitewijken voorkomen
  - Meer appartementen/gelijkvloerse woningen voor zowel jongeren als ouderen, dicht bij centrum/winkels/zorg (huur en koop tot € 200.000 en € 300.000)
  - Meer betaalbare huurwoningen (zoals Ereprijs-hof en Annefranklaan)
  - Meer sociale betaalbare benedenwoningen voor mensen met een beperking.
  - Er is te weinig sociale huur in Linschoten.
  - Meer betaalbare woningen voor jeugd/starters/jonge stellen/jonge gezinnen
  - Indien hoogbouw maximaal 3 woonlagen
  - Woningen voor ouderen (65+) om door te stromen, mag ook betaalbare koop zijn.
  - Alleen snel bijbouwen kan lucht gaan geven
  - Kleine betaalbare appartementen voor jongeren die ook voor mensen met een beperking en ouderen geschikt zijn (magic mix, gespikkeld wonen)
  - In Linschoten tekort aan appartementen, maisonnettes. Daardoor stopt doorstroming vanuit grote woningen in Rapijnen.
  - Toevoegen appartementen voor ouderen (koop rond € 300.000, huur +/- € 700-800) om doorstroming te bevorderen
  - Doorstroming van ouderen realiseren door ook luxere appartementen te bouwen en woningen voor middeninkomens.
  - Tijdelijke bouw voor de korte termijnopgave?
  - Mix van jong en oud door elkaar
  - Aanbod voor middeninkomens
  
- Wonen en zorg:

- Mogelijkheid bieden voor nieuwe woonvormen (groepswonon, woongroep in grote boerderij, boerderijen hiervoor ombouwen)
  - Knarrenhof initiatieven
  - Mogelijkheden voor mantelzorgwoningen op het erf, en kangaroewonen (nu niet mogelijk door huurderswet)
  - Woonzorggroepen voor mensen met beperking blijven nodig (zo zelfstandig mogelijk wonen, met begeleiding dichtbij). Groepswonon voor verschillende groepen, variatie in mogelijkheden, begeleiding is noodzakelijk.
  - Kleinschalige burgerinitiatieven ondersteunen.
  - Zorg voor integrale aanpak vanuit maatschappelijke opgaven van vergrijzing en langer thuis wonen.
  - Anticiperen op komst van beschermd wonen in de gemeente (zorgen dat mensen echt kunnen participeren/opgenomen worden in de samenleving).
  - Vergrijzing vraagt voldoende gelijkvloerse woningen en behoud van basisvoorzieningen (supermarkt, medische voorzieningen, vervoer)
  - Levensloopbestendige woningen bouwen (w.o. kleine appartementen).
- Overig:
    - Woonwagenstaanplaatsen toevoegen
    - Meer groen in de stad/groen behouden
    - Beter openbaar vervoer
    - Verstenen van tuinen tegengaan voor waterberging.
    - Meer out of the box denken/ creatief zijn in bouw
    - Geen sociale huurwoningen meer verkopen

## Woonlabs

- Fysieke leefomgeving:
  - Voor uitbreidingsmogelijkheden is mobiliteit belangrijk (goed openbaar vervoer, oververbinding met Woerden, deelauto, parkeernorm, flexibiliteit)
  - Rode contouren openen
  - Rekening houden met grote vergrijzing
  - Regionale opgave in bouwen, belangrijk dat Montfoorters voldoende kansen krijgen
  - Kleiner bouwen (1-2 persoons huishoudens)
  - 4-5 woonlagen maximaal bouwen bij gestapelde bouw
  - Goedkope/betaalbare koop
  - Snel starten met bouwen, al lang tekorten
  - Doorstroming bevorderen, plaats maken voor gezinnen
  - Mix bouwen voor verschillende doelgroepen
- Sociale leefomgeving:
  - Gespikkeld wonen groeit (mix van doelgroepen: ouderen, jongeren, mensen met beperking verstandelijk, GGZ). Ook geclusterd wonen.
  - Doe mee huis
  - Inhaken huisarts en WMO voor woningaanpassing en langer thuis wonen
  - Vrijkomende agrarische bebouwing biedt kansen voor woonvormen (groepswonon)
  - Ontmoeting faciliteren
  - Betaalbare woningen nodig
  - Ook huurwoningen voor middeninkomens